
Sentencia impugnada: Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, del 17 de julio de 2012.

Materia: Tierras.

Recurrente: Ricardo Calise Cheris.

Abogados: Dr. Juan José De la Cruz Kelly, Licdos. Félix Alberto Rijo Sterling, Santo Ismael Castillo Segura, Ismael Castillo, Juan De la Cruz y José De la Cruz Kelly.

Recurridos: Cristhian Sánchez García y compartes.

TERCERA SALA.

Rechaza.

Audiencia pública del 20 de mayo de 2015.

Preside: Manuel Ramón Herrera Carbuccia.

Dios, Patria y Libertad

En Nombre de la República, la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, dicta en audiencia pública la siguiente sentencia:

Sobre el recurso de casación interpuesto por Ricardo Calise Cheris, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral núm. 026-0090557-0, domiciliado y residente en la ciudad de La Romana, contra la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 17 de julio de 2012, cuyo dispositivo se copia más adelante;

Oído al alguacil de turno en la lectura del rol;

Oído en la lectura de sus conclusiones al Lic. José De la Cruz Kelly, en representación de los Licdos. Ismael Castillo, Juan De la Cruz y Félix Alberto Rijo, abogados del recurrente;

Oído el dictamen del Magistrado Procurador General de la República;

Visto el memorial de casación depositado en la Secretaría de la Suprema Corte de Justicia el 30 de noviembre de 2012, suscrito por el Dr. Juan José De la Cruz Kelly, y los Licdos. Félix Alberto Rijo Sterling y Santo Ismael Castillo Segura, Cédulas de Identidad y Electoral núms. 103-0006426-7, 026-0094282-1 y 026-0085305-1, respectivamente, abogados del recurrente;

Visto la resolución núm. 2065-2013, de fecha 12 de junio de 2013, dictada por esta Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante la cual se declara el defecto a los recurridos Cristhian Sánchez García, Roberto Sánchez García y Lairy Sánchez Ramos;

Que en fecha 30 de abril de 2014, la Tercera Sala, en atribuciones de Tierras, estando presentes los Jueces: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente, Edgar Hernández Mejía y Robert C. Placencia Álvarez, procedió a celebrar audiencia pública para conocer del recurso de casación de que se trata;

Visto el auto dictado el 18 de mayo de 2015 por el magistrado Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Presidente de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por medio del cual llama a los magistrados Sara I. Henríquez Martín y Francisco Antonio Ortega Polanco, Jueces de esta Sala, para integrar la misma en la deliberación y fallo del recurso de casación de que se trata, de conformidad con la Ley núm. 684 de 1934;

Visto la Ley núm. 25 de 1991, modificada por la Ley núm. 156 de 1997, y los artículos 1 y 65 de la Ley sobre Procedimiento de Casación;

Considerando, que en la sentencia impugnada y en los documentos a que ella se refiere, consta lo siguiente: a) que con motivo de una Litis sobre Derechos Registrados en relación a la Parcela núm. 15-002-5636-6287, del Distrito Catastral núm. 2/2, del municipio y provincia de La Romana, fue apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata, quien dictó en fecha 29 de abril de 2011, la Sentencia núm. 20110040, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Rechazar las conclusiones de la parte demandante señores Cristhian Sánchez García, Roberto Sánchez García y la señora Alexandra del Carmen Ramos, en representación de Laireny Sánchez del Carmen, a través de su representación legal, por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión, en cuanto a la nulidad de los actos de venta y acto notarial de reconocimiento de deuda No. 32-2003, de fecha 5 de octubre del año 2003, legalizadas las firmas por el Dr. Jesús Antonio Tolentino Taveras, Notario Público de los del Número de San Pedro de Macorís; **Segundo:** Rechazar, la demanda reconventional incoada por la parte demandada por las razones expuestas en la parte motiva de esta decisión; **Tercero:** Ordenar, como al efecto ordena al Registrador de Títulos de La Romana el levantamiento de cualquier oposición producto de esta litis”; b) que, sobre el recurso de apelación interpuesto en contra de esta decisión, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central dictó el 17 de julio de 2012 la sentencia, hoy impugnada, cuyo dispositivo es el siguiente: **“Primero:** Se acoge en cuanto a la forma y parcialmente en cuanto al fondo el recurso de apelación, incoado en fecha 8 del mes de agosto del año 2011, interpuesto ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata, suscrito por los Dres. Joselito Antonio Báez Santiago y Víctor Sosa, en representación de los Señores Cristhian Sánchez García, Cristiana Sánchez García, Laireny Sánchez del Carmen y Alexandra del Carmen Ramos, contra la Sentencia No. 20110040, dictada en fecha 29 del mes de abril del año 2011, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata, que se refiere a la Parcela 15-002-56366282 del Distrito Catastral No. 2/2 de La Romana; **Segundo:** Se acogen parcialmente las conclusiones vertidas por la parte recurrente, por estar sustentadas en derecho; **Tercero:** Se rechazan las conclusiones vertidas por la parte recurrida señor Ricardo Calise Chervis, a través de su representante legal, por los motivos expuestos; **Cuarto:** Se revoca la sentencia No. 20110040, dictada en fecha 29 del mes de abril del año 2011, por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Plata; **Quinto:** Se declara simulado el Acto de Venta de fecha 5 de octubre del año 2003, convenido entre los Señores Robert Sánchez Cabrera y Ricardo Calise Chervis, legalizado por el Notario Público del Municipio y Provincia San Pedro de Macorís Dr. Jesús Antonio Tolentino Tavera; **Sexto:** Se ordena al Registrador de Títulos del Departamento de San Pedro de Macorís, lo siguiente: Cancelar el Certificado de Título matrícula No. 2100003159, que sustenta el derecho de propiedad de la Parcela No. 15-002-5636-6287, con una extensión superficial de 900 metros, Municipio y Provincia La Romana, expedido a favor de Ricardo Calise Chervis; Expedir uno nuevo a favor del señor Robert Sánchez Cabrera, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0128857-3, con domicilio en la calle Luis Miramar No. 8, en el Municipio de San Pedro de Macorís; Con una Inscripción Hipotecaria de Un Millón (RD\$1,000,000.00), de pesos, a favor del señor Ricardo Calise Chervis, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0090557-0, domicilio en la ciudad de La Romana”;

Considerando, que el recurrente invoca en apoyo de su recurso de casación, los siguientes medios: Primer Medio: Error grosero; Segundo Medio: Exceso de poder; Tercer Medio: Contradicción de motivos; Cuarto Medio: Violación de la ley; Quinto Medio: Falta de base legal; Sexto Medio: Desnaturalización de las pruebas y de los hechos;

Considerando, que el recurrente en sus seis medios de casación propuestos, los cuales se reúnen por su vinculación, alega en síntesis lo siguiente: que la decisión recurrida contiene varios errores como son el hecho de declarar a una persona como propietario y darle esta condición sin que el mismo o sus causahabientes hayan aportado a este tribunal una declaración de mejora, un contrato de venta condicional o definitivo entre Robert Sánchez Cabrera y la propietaria del inmueble, que lo es M. C. Rubio, que pudiera otorgarle tal condición, lo que evidencia una aplicación errónea del derecho; que resulta excesivo que la Corte a-quá en su considerando número siete de la página 19, haya dado como bueno y válido que un presunto hermano del finado Robert Sánchez Cabrera es la persona que según estos firmó los documentos suscritos entre el referido señor y Ricardo Calise Chervis, todo esto sin que el tribunal comprobara mediante un experticio caligráfico estos alegatos, así como también acoger en sus argumentos para fallar a favor de los hoy recurridos justificando en su decisión un

reconocimiento de deuda que se encuentra depositado en copia e incompleto por demás;

Considerando, que sigue exponiendo el recurrente, lo siguiente: que en el considerando número tres de la página 20, la sentencia dice que Robert Sánchez Cabrera por supuestas pruebas aportadas había adquirido el terreno objeto de la litis y en otro considerando expresa que a la hora de su muerte quedó una suma pendiente de pago la cual no fue especificada por el tribunal, siendo este punto una incógnita, resultando de esto una contradicción, pues en diferentes partes de la misma se expresa que el señor Sánchez Cabrera es el propietario y en otras dice que no efectuó el pago, y ha quedado comprobado que él no lo adquirió ni nunca se le expidió el título a su nombre, cometiendo con eso violación a la ley, ya que le ha atribuido sin ningún soporte la calidad de propietario, en desmedro de la persona adquirente de buena fe y que agotando los procedimientos establecidos en la ley se le expropia un inmueble que había comprado a los que sí eran los propietarios del terreno, es decir, a M. C. Rubio, pagando la suma correspondiente de dinero para operar la transferencia; que es contraproducente la decisión tomada por la Corte a-qua en el sentido de cancelar el certificado de título que sustenta la propiedad del recurrente, por el hecho del tribunal haber declarado simulado el acto de venta de fecha 5 de octubre de 2003, convenido entre los señores Robert Sánchez Cabrera y Ricardo Calise Chervis, toda vez que no fue dicho documento que produjo transferencia del inmueble sino el acto de venta de fecha 31 de marzo de 2008 entre M. C. Rubio y Ricardo Calise Chervis, lo que hace la sentencia anulable por carecer de fundamento legal; que la Corte a-qua expresa que supuestamente el recurrente admitió que se trató de un préstamo y no de una venta que realizó con el finado Robert Sánchez Cabrera, declaraciones que el recurrente asegura no haberlas hecho y que son las versiones de las cuales se ha amparado el tribunal para dar su decisión, desnaturalizándolas; que la sentencia le reconoce al recurrente la suma de un millón de pesos pero no le reconocen los quinientos mil más que recibieron las madres y de los que hay recibos en el expediente, con los cuales se terminó de saldar el inmueble a M. C. Rubio y pagar los derechos de construcción al Ayuntamiento Municipal de Caleta;

Considerando, que la Corte a-qua, para fallar la litis en la forma que lo hizo y declarar simulado el acto de venta intervenido entre el recurrente y el finado Robert Sánchez Cabrera, estableció lo siguiente: “Que, de la instrucción de ese expediente, las pruebas aportadas y la sentencia recurrida se evidencia que el Señor Robert Sánchez Cabrera, adquirió una porción de terreno de 900 metros en el proyecto Vista Catalina, dentro del ámbito de la parcela 16 del Distrito Catastral No. 2/2 de La Romana, la cual sería pagada en sumas parciales a través de la Compañía Mabiera S. A., conforme se comprueba en los recibos anexos, quedando a la hora de su muerte ocurrida el 7 de enero del año 2004, una suma pendiente de pago”;

Considerando, que sigue exponiendo la Corte a-qua: “Que, conforme con la documentación aportada como prueba al expediente, algunas en fotocopias que aunque no hacen pruebas por sí solas, pueden ser ponderadas si están avaladas como en la especie, por otras pruebas literales o declaraciones de las partes involucradas en el proceso, que las reconocen como pactadas y como válidas, se evidencia que en fecha 5 de octubre del año 2003, fue convenido un acto de venta entre los Señores Roberto Sánchez Cabrera y el Señor Ricardo Calise Chervis, legalizado por el Notario Público de San Pedro de Macorís Jesús Antonio Tolentino Taveras, mediante el cual el primero transfiere al segundo el derecho de propiedad sobre una porción de terreno de 900 metros, dentro del ámbito de la Parcela 16 del Distrito Catastral No. 2/2 del Municipio de La Romana y sus mejoras consistente en ocho apartamentos todos con techo de concreto, sin piso, sin empañetar, sin puertas y sin ventanas, cuyo precio fue fijado por la suma de un millón de pesos; que así mismo se comprueba que en la misma fecha y por ante el mismo notario público los mismos señores convienen un acto de reconocimiento de deuda de la suma de un millón (RD\$1,000,000.00) de pesos, el cual es firmado por las madres de los hijos menores Señoras Nelsa García Soriano y Alexandra del Carmen Ramos, aceptando dicha deuda porque el señor Robert Sánchez Cabrera, estaba mal de salud; actuación que llama la atención de este Tribunal ya que el que vende no adeuda, es decir, si el Señor Robert Sánchez Cabrera, hubiera vendido no toma prestado la misma suma que debió pagar el comprador, lo que demuestra una operación simulada o encubierta, conforme nuestra apreciación para lo cual los jueces gozan de un poder soberano el cual queda fuera de control de la Suprema Corte de Justicia (Boletín Judicial No. 1069 diciembre 1999 página 647)”;

Considerando, que añade el tribunal lo siguiente: “Que, además este Tribunal pudo comprobar por las

declaraciones del Señor Ricardo Calise Chervis, en su comparecencia ante la Juez de Jurisdicción Original de San Pedro de Macorís, que inició la instrucción de este expediente, que las transacciones realizadas se tratan de un préstamo, pero como no pagaron él utilizó el acto de venta y lo depositó ante la compañía vendedora MC Rubio y transfirió el inmueble a su favor obteniendo su correspondiente Certificado de Título con la designación catastral que le otorgó la vendedora, luego de realizados los trabajos de refundición y subdivisión”;

Considerando, que también expone la Corte a-qua: “Que, de conformidad con el acta de defunción expedida por la Oficial Civil de la Primera Circunscripción de San Pedro de Macorís, el señor Robert Sánchez Cabrera, falleció el día 7 de enero del año 2004, y las transacciones se realizaron supuestamente en el año 2003, procediendo el señor Ricardo Calise Chervis, a saldar la deuda sobre el inmueble a la vendedora MC Rubio, a través de su gestora de negocios Mabiera S. A., en fecha 31 de marzo del año 2008, sin embargo, consta como prueba en el expediente que en fecha 17 de marzo del año 2008, la Razón Social MC Rubio, expidió una Certificación en la que se hacían constar los linderos del inmueble que figuraba como vendido al señor Robert Sánchez Cabrera, es decir, que para esa fecha no se había ejecutado ninguna transferencia, ya que el acto de venta se ejecutó cinco años después de convenido, en vez de ejecutar el de préstamo que era la verdadera operación jurídica comercial que se había realizado y que es reconocida por las señoras Nelsa García Soriano y Alexandra del Carmen Ramos, quienes declararon en audiencia que reconocen que le deben al señor Ricardo Calise Chervis, la suma de un millón (RD\$1,000,000.00) de pesos”;

Considerando, que es criterio constante que los jueces del fondo gozan de un poder soberano de apreciación para decidir si en una operación o acto determinado, existe o no simulación, y esa apreciación escapa al control de la Suprema Corte de Justicia, como Corte de Casación, a menos que lo decidido acerca de la simulación, en uno u otro sentido, se haga con desconocimiento de actos jurídicos cuya consideración hubiera podido conducir a una solución distinta, o con desnaturalización de dichos actos jurídicos;

Considerando, que, precisamente, de ese poder soberano de apreciación que gozan los jueces de fondo y aplicado por la Corte a-qua en la sentencia recurrida, se hace valer el fin y objetivo de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, que consiste en que los actos que se sometan al Registro de Títulos se correspondan con la esencia de lo pactado, para así garantizar el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base de los criterios de especialidad, legalidad, legitimidad y publicidad, consagrado en el principio II de la citada ley;

Considerando, que por lo transcrito precedentemente se pone de manifiesto que los jueces del fondo, en uso de su poder soberano de ponderar los hechos, pudieron establecer que el contrato de venta suscrito entre Robert Sánchez Cabrera y el actual recurrente en fecha 5 de octubre de 2003, en relación al inmueble objeto de la presente litis, no se trató efectivamente de una venta sino de un préstamo encubierto bajo la apariencia de un acto traslativo del derecho de propiedad, situación comprobada por los jueces debido al contraescrito, denominado acto de reconocimiento de deuda, pactado en esa misma fecha, y del cual se infiere la verdadera intención de las partes, reconociendo además el actual recurrente en su memorial de casación que existe otra deuda que no fue tomada en cuenta por la Corte a-qua, de donde se colige que efectivamente, tal como comprobaron los jueces y así lo hicieron constar en las motivaciones de la sentencia ahora impugnada, que se trató de un préstamo y no de una venta;

Considerando, que en cuanto a que los jueces acogieron los argumentos sin hacer un experticio caligráfico a los documentos, es preciso señalar que en los casos de interés privado como las litis sobre derechos registrados, las partes están en el deber de aportar las pruebas que justifiquen sus alegatos, impidiendo que el juez pueda ordenar de oficio una medida complementaria, de ahí que los jueces hayan actuado correctamente;

Considerando, que la sentencia contiene una relación completa de los hechos, así como motivos suficientes y pertinentes que justifican su dispositivo, y que han permitido a esta Corte de Casación verificar que se ha hecho una correcta aplicación de la ley, por lo que los medios reunidos deben ser rechazados y con ellos el presente recurso de casación;

Considerando, que no procede la condenación en costas por haber incurrido en defecto los recurridos;

Por tales motivos: **Primero:** Rechaza el recurso de casación interpuesto por Ricardo Calise Chervis, contra la

sentencia dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central el 17 de julio de 2012, en relación a la Parcela núm. 15-002-5636-6287, del Distrito Catastral núm. 2/2, del municipio y provincia de La Romana, cuyo dispositivo se ha copiado en parte anterior del presente fallo; **Segundo:** Compensa las costas.

Así ha sido hecho y juzgado por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, y la sentencia pronunciada por la misma, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República, en su audiencia pública del 20 de mayo de 2015, años 172° de la Independencia y 152° de la Restauración.

Firmado: Manuel Ramón Herrera Carbuccia, Edgar Hernández Mejía y Sara I. Henríquez Marín.

La presente sentencia ha sido dada y firmada por los señores Jueces que figuran en su encabezamiento, en la audiencia pública del día, mes y año en él expresados, y fue firmada, leída y publicada por mí, Secretaria General, que certifico.